

**TOELICHTING
BESTEMMINGSPLAN
'HOLLUM - MOLENWEG 6'**

vastgesteld 31 augustus 2015

**Bestemmingsplan
'Hollum – Molenweg 6**

Code

**GEMEENTE AMELAND
BESTEMMINGSPLAN 'HOLLUM – MOLENWEG 6'**

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE PLANGEBIED	2
2. 1. Ruimtelijke omschrijving	2
2. 2. Vigerend bestemmingsplan en bestemming	2
2. 3. Aanvraag nieuw bestemmingsplan	4
2. 4. Ruimtelijk-stedebouwkundige onderbouwing nieuwe situatie	4
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Provincie	5
3. 2. Gemeente	5
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	6
4. 1. Waterhuishouding	6
4. 2. Archeologie	6
4. 3. Ecologie	6
4. 4. Afstandscriteria en milieuzonering	7
4. 5. Luchtkwaliteit	7
4. 6. Externe veiligheid	8
4. 7. Geluid	8
4. 8. Bodem	9
4. 9. Belemmeringaspecten	9
5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	10
5. 1. Algemeen	10
5. 2. Juridisch systeem	10
5. 3. Toelichting op de bestemmingen	10
6. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE EN UITVOERBAARHEID	12
6. 1. (Voor-)overleg	12
6. 2. Maatschappelijke betrokkenheid	13
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	14
7. CONCLUSIE	15
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	
Bijlage 1 Wateradvies	
Bijlage 2 Archeologische onderzoek	
Bijlage 3 Overlegreacties	

1. INLEIDING

Op 9 oktober 2013 (ondertekend op 21 november 2013) is een verzoek ontvangen voor een bestemmingswijziging ten behoeve van de bouw van twee woningen op het perceel aan de Molenweg 6 in Hollum. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Hollum 2009' de bestemming 'Recreatie- Verblijfsrecreatie 2 (R-VR2)'. Op het perceel is tevens een 'bedrijfswoning' aangeduid en aanwezig. Op 14 juli heeft de gemeenteraad besloten het college opdracht te geven een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor te bereiden voor de bouw van twee woningen op het perceel aan de Molenweg 6 te Hollum. Onderhavige herziening betreft het wijzigen van de recreatieve bestemming in een woonbestemming op een gedeelte van het terrein, zodat woningbouw kan plaatsvinden.



Figuur 1. Situatie Molenweg 6

2. HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE PLANGEBIED

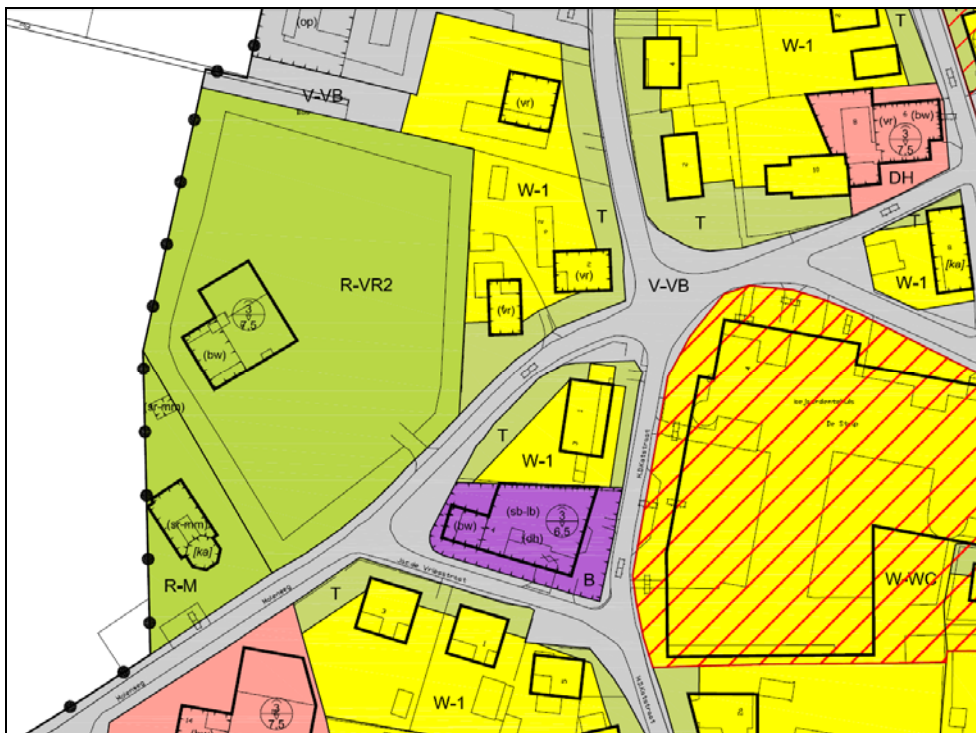
In dit hoofdstuk wordt een ruimtelijke omschrijving van het plangebied gegeven. Tevens worden de huidige bestemmingsplanbepalingen weergegeven.

2. 1. Ruimtelijke omschrijving

Het plan is gesitueerd aan de westelijke rand van het dorp Hollum. De omgeving van het perceel kenmerkt zich voornamelijk door woningbouw met kleinschalige verblijfsrecreatie, molen 'De Verwachting', bejaardentehuis en aanleunwoningen 'De Stelp', detailhandel, een installatiebedrijf en een parkeerterrein. Het perceel ligt op circa 250 meter van het centrum van het dorp. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Ballum, sectie G, nummer 419. De geometrische plaatsbepaling is X-171388/Y-606097.

2. 2. Vigerend bestemmingsplan en bestemming

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Hollum 2009' de bestemming 'Recreatie- Verblifsrecreatie 2 (R-VR2)', artikel 18.

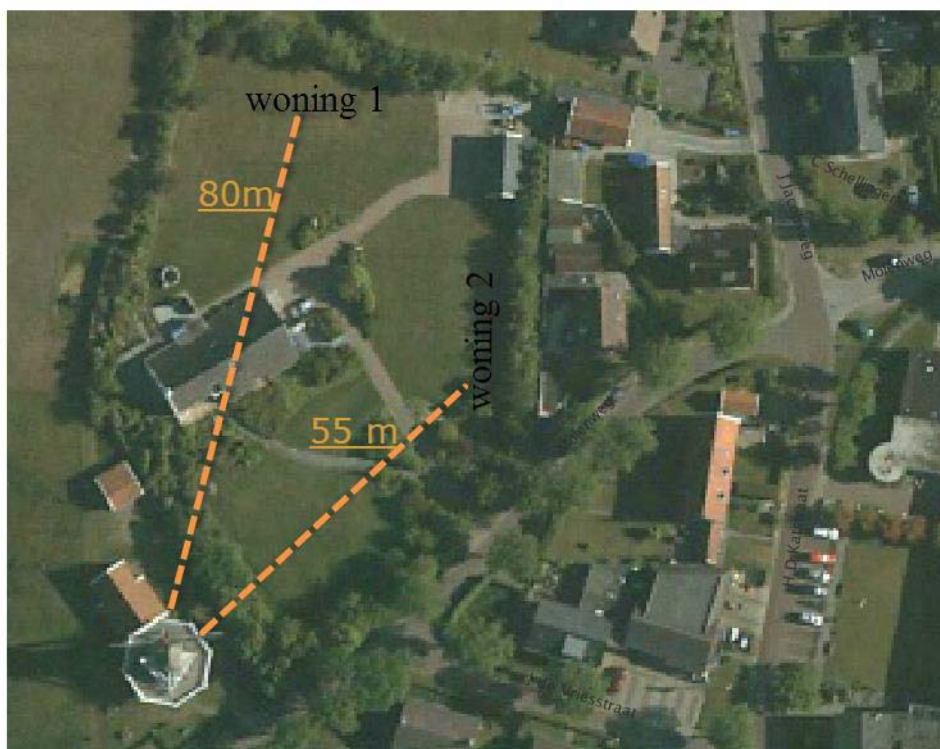


Figuur 2. Fragment plankaart bestemmingsplan 'Hollum 2009'

Volgens de regels van deze bestemming zijn deze gronden bestemd voor gebouwen ten behoeve van appartementen en een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning, waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'ka-

rakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd, agrarisch medegebruik, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch medegebruik'. Met de daarbij behorende straten en paden, tuinen, erven en terreinen, terrassen en overige verhardingen, sport- en speelvoorzieningen, groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen, sloten, bermen en beplanting en overige bouwwerken geen gebouw zijnde. Op het genoemde perceel is een 'bedrijfswoning' aangeduid en aanwezig. De aanvraag voor twee woningen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat woningen binnen deze bestemming niet mogen worden opgericht, behoudens de al aangeduide en aanwezige bedrijfswoning.

In de omgeving van het plangebied is een molen gelegen, waarvoor in het bestemmingsplan 'Hollum 2009' geen molenbiotoop is opgenomen.



Figuur 3. Afstand twee woningen tot molen (bron: ruimtelijke beschouwing en inpassingsplan Nieuwe woningen Hollum Perceel Molenweg 6, Pasmaat advies, ingekomen 9 okt. 2013)

De woningen zijn op respectievelijk meer dan 55 en 80 meter van de molen geprojecteerd, waarbij één woning achter de huidige woning met bedrijfsbebouwing zal worden opgericht en de andere woning dusdanig dichtbij overige bebouwing dat de (fictieve) molenbiotoop niet wordt beperkt door onderhavig plan.

Het bestemmingsplan 'Hollum 2009' biedt geen mogelijkheden de gewenste ontwikkeling voor woningbouw mogelijk te maken. Medewerking voor het

realiseren van twee woningen is mogelijk door een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen.

2. 3. Aanvraag nieuw bestemmingsplan

De initiatiefnemer verzoekt om een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van twee woningen op het perceel aan de Molenweg 6.



Figuur 4. Situering gewenste ligging twee woningen (bron: ruimtelijke beschouwing en inpassingsplan Nieuwe woningen Hollum Perceel Molenweg 6, Pasmaat advies, ingekomen 9 okt. 2013)

Bij het verzoek is een 'Ruimtelijke beschouwing en inpassingsplan – Nieuwe woningen Hollum Perceel Molenweg 6' gevoegd.

2. 4. Ruimtelijk-stedebouwkundige onderbouwing nieuwe situatie

De initiatiefnemer geeft aan dat in het ruimtelijke inpassingsplan is onderzocht en onderbouwd dat het plan zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig aanvaardbaar is, alsmede ook passend binnen het stedenbouwkundig kader van het gebied. Tevens wordt aangegeven dat milieukundig is onderzocht en onderbouwd dat het plan mogelijk is.

De landschappelijke inpassing van plannen op Ameland is opgenomen in het Beeldkwaliteitplan en overgenomen in de Structuurvisie Wonen en de Welstandsnota.

3. BELEIDSKADER

Onderstaand wordt het vigerend beleid van het Rijk, Provincie Fryslân en Gemeente Ameland omschreven. Het betreft alleen het relevante beleid voor de aanvraag. Wat betreft het rijksbeleid stuit het plan gezien de grootte ervan niet op belemmeringen en zijn de ontwikkelingen niet tegenstrijdig.

3. 1. Provincie

Structuurvisie Fryslân 2007

Met betrekking tot het provinciaal beleid wordt verwezen naar de 'Structuurvisie Fryslân 2007' (het voormalige 'Streekplan Fryslân 2007').

Voor de Waddeneilanden vindt de provincie van belang dat er ruimte is voor de opvang van de woningbehoefte van mensen die sociaal of economisch aan de Waddeneilanden gebonden zijn. De provincie kijkt in eerste instantie naar de mogelijkheden in bestaand gebouwd gebied. De locatie aan de Molenweg 6 ligt binnen het bestaand gebouwd gebied en is hiermee in de lijn van het provinciaal beleid.

Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Op 7 april 2014 heeft gemeente Ameland Provincie Fryslân geïnformeerd over ontwikkelingen op het gebied van woningbouw op Ameland, zowel over de afgelopen als voor de komende jaren. Provincie Fryslân heeft op 1 juli 2014 (ontvangen 4 juli 2014) ingestemd met de herijking van het woningbouwprogramma.

Afhankelijk van ontwikkelingen, zoals onderhavige, worden de lijsten periodiek bijgesteld. De twee woningen aan de Molenweg 6 passen binnen het bijgestelde woningbouwprogramma en zijn op basis van artikel 3.1.1 van de Verordening Romte verantwoord.

3. 2. Gemeente

Met betrekking tot het gemeentelijk beleid wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Hollum 2009" en de Structuurvisie Ameland. Het gemeentelijke beleid sluit in grote lijnen aan bij het rijks- en provinciaal beleid.

In de 'Structuurvisie Ameland' is het perceel aangemerkt als 'te handhaven open plek'. Op deze locatie is woningbouw en/of verdichting niet wenselijk, vanwege de openheid rondom de bestaande woning en de omgevingsaspecten.

Door de gemeenteraad is onder andere in aanmerking genomen dat de aantasting van de openheid van het gebied betrekkelijk is. De planopzet gaat juist uit van een niet-verdere aantasting van de openheid, omdat de woningen geprojecteerd zijn aan de randen van het gebied, onder andere

naast bestaande bebouwing c.q. bij de groene afscheiding. Het plan voorziet zeker niet in het dichtbouwen van het open gebied, maar juist dit open gebied respecteert.

Op 14 juli heeft de gemeenteraad besloten het college opdracht te geven een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor te bereiden voor de bouw van twee woningen op het perceel aan de Molenweg 6 te Hollum.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten en de onderzoeksresultaten van de omgevingsaspecten weergegeven.

4. 1. Waterhuishouding

Voor het onderhavige plan is op 2 november 2014 een (digitale) watertoets verstuurd aan Wetterskip Fryslân (ex artikel 3.1.6.1.b. Bro). Er vindt door het plan een toename van de verharding plaats ten opzichte van de bestaande situatie van circa 350 m². De gebruiks-, belevings en toekomstwaarde van het lokale oppervlaktewater c.q. het lokale ecosysteem wordt door de toename van verharding verstoord. De digitale watertoets resulteert in het bijgevoegde wateradvies (d.d. 3 december 2014) voor aanvrager in bijlage 1. Op basis van het wateradvies wordt een schouwsloot (breedte op de waterlijn van 0,90 meter) aan de noordzijde van het plangebied met minimaal 39 meter verlengd.

4. 2. Archeologie

De Friese Archeologische en Monumentenkaart Extra (Famke) is richtinggevend voor het bepalen van de te verwachte archeologische verwachtingen van het projectgebied. Famke geeft aan dat er een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is (ex artikel 3.1.6.2.a. Bro).

Op 25 november 2014 is een bureauonderzoek en karterend booronderzoek ontvangen (ArGeBoor). De conclusies zijn dat er geen behoudenswaardige archeologische waarden worden verwacht, dus deze worden ook niet bedreigd en dat op basis van het uitgevoerde bureau- en karterend booronderzoek een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Er wordt aanbevolen om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de voorziene nieuwbouw van twee woningen. Voor het resultaat van het bureauonderzoek en karterend booronderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

4. 3. Ecologie

Voor wat betreft de natuurtoets (ex artikel 3.1.6.2.b. Bro) is het plangebied bekeken op de eventuele beletselen in het kader van de Natuurbescher-

mingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. De resultaten worden in de subparagrafen weergegeven.

Natuurbeschermingswet 1998

De betreffende locatie bevindt zich aan de westelijke rand van het dorp. Het perceel is deels bebouwd en het aanliggend terrein wordt als 'erf' gebruikt. Op een deel van het 'erf' is een tweetal woningen geprojecteerd. De locatie heeft daardoor een zeer beperkte ecologische waarde. Met betrekking tot het natuuraspect is te melden dat de locatie zich niet bevindt binnen de gronden die in het kader van de Vogelrichtlijn zijn aangewezen, dan wel de Habitatrichtlijn zijn aangemeld c.q. Natura 2000-gebieden die als zodanig zijn aangewezen. Ook qua indirecte belasting zijn er geen beletselen c.q. er is geen sprake van significante gevolgen. De Natuurbeschermingswet 1998 brengt geen beletselen met zich mee. Ook is er geen sprake van indirecte gevolgen. Verslechtering en verstoring zijn dan ook niet aan de orde.

Flora- en Faunawet

Het beoogde gebruik brengt geen negatieve effecten met betrekking tot het verstoren en beschadigen van beschermde soorten of aantasting van hun groei, broed en verblijfplaatsen in de context van het geheel met zich mee voor wat betreft de in het kader van de Flora- en faunawet te beschermen planten en dieren, als bedoeld in het betreffend aanwijzingsbesluit, gelet op het karakter van de locatie en de relatie met de al dan niet directe omgeving.

4. 4. Afstandscriteria en milieuzonering

Vanuit het oogpunt van milieu is gekeken naar de afstandscriteria zoals ze zijn genoemd in de Richtlijn bedrijven en milieuzonering van de VNG.

Er is voldoende afstand tot de recreatieve appartementen in het zuiden van de geplande woningen. De VNG brochure geeft een richtafstand aan van 10 meter tussen de gevel van een woning en de grens van logiesverstrekkende bedrijven zoals hotels en pensions. Daar wordt aan voldaan. Logiesverstrekkende bedrijven in de vorm van appartementen worden in de VNG brochure niet met name genoemd.

4. 5. Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de "Wet luchtkwaliteit" (voorheen het Besluit Luchtkwaliteit 2005). Deze wetgeving is vastgelegd in de Wet milieubeheer welke gelijktijdig is aangepast. Het doel van de luchtwetgeving is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor zwavel- en stikstofdioxide, stikstofdioxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De wet geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die

normen. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de luchtwetgeving.

Doordat onderhavig plan betrekking heeft op het toevoegen van een woning, zal er geen toename zijn van activiteiten welke de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Op grond hiervan staat de luchtwetgeving de planologische procedure niet in de weg (ex artikel 3.1.6.2.c. Bro).

4. 6. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*;
2. *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)*;
3. *Circulaire Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984)*

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen of buiten het bestemmingsplan 'Hollum-Molenweg 6' zijn conform de risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De regelingen betreffende externe veiligheid hebben dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4. 7. Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. De woningen zijn gelegen in de bebouwde kom en 30 kilometer zone van het dorp Hollum. De verkeersintensiteiten zijn niet dusdanig dat hiervoor extra maatregelen getroffen moeten worden.

4. 8. Bodem

Het plan moet voorzien in het realiseren én behouden van een duurzame bodemkwaliteit. Bodem die schoon is, moet schoon blijven en er moet op een juiste manier worden omgegaan met de aanwezige verontreinigingen. In geval van gebieden met verontreiniging dient de chemische bodemkwaliteit en het gebruik op elkaar afgestemd te worden. De bodem hoeft daarvoor niet in alle gevallen te worden schoongemaakt, maar wordt dan alleen geschikt gemaakt voor de huidige of toekomstige functie.

Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden, dient er onderzoek gedaan te worden naar de kwaliteit van de bodem van de betreffende locatie. In het kader van de omgevingsvergunning wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij dienen de op dat moment geldende landelijke normen te worden gehanteerd. Deze normen waarborgen onder andere dat bij (her)ontwikkeling op een locatie altijd de provincie en de gemeente worden geraadpleegd voor bodeminformatie, dat er aandacht is voor asbest, dat de juiste plekken en parameters worden onderzocht.

Voor wat betreft bodem, zijn er geen verontreinigings-gegevens bekend over deze locatie. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt op dit punt voldoende geacht.

4. 9. Belemmeringaspecten

De volgende belemmeringaspecten zijn bij onderhavige ontwikkeling niet van toepassing: kabels en leidingen, wegen en sloten, privaatrecht, aanlegvergunning, kapvergunning cq. boomsituatie.

5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

5. 1. Algemeen

Bij de juridische planopzet wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming zoals die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen. De bestemming is juridisch vastgelegd in de tekst van de planregels en op de verbeelding. Bovendien wordt het plan in het kader van de nieuwe wet- en regelgeving technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. De digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het bestemmingsplan is daarnaast opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

5. 2. Juridisch systeem

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn hierin de bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzovoorts van gebouwen en bouwwerken. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen de bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de bestemming (algemene gebruiksregels).

5. 3. Toelichting op de bestemmingen

Hierna volgt een korte omschrijving van op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

Wonen

De bestemming 'Wonen-1' betreft woningen die bestaan uit één bouwlaag en een dak met een hellende kap. Binnen de bestemming zijn aan-huisverbonden beroepen mogelijk. In de bebouwingsregels wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds hoofdgebouwen en anderzijds aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Als bebouwingsregels voor de hoofdgebouwen geldt dat de goothoogte maximaal 3,50 m en de (bouw)hoogte maximaal 8,50 m mag bedragen. De dakhelling mag minimaal 30° en maximaal 60° bedragen. In verband met het voorkómen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld wordt de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de openbare ruimte waarborgd door de bestemming 'Tuin'. Het bouwen van aan- en uitbouwen

en bijgebouwen is slechts toegestaan op een afstand van ten minste 1,00 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Om volgebouwde erven te voorkomen, is de gezamenlijke oppervlakte voor de aan en uitbouwen en bijgebouwen op een maximum van 50 m² gesteld. Hierbij wordt tevens een relatie gelegd met de oppervlakte van het bouwperceel en het hoofdgebouw.

Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is een goothoogte van 3,00 m toegestaan. De (bouw)hoogte mag 6,50 m bedragen, maar moet tenminste 1,00 m lager zijn dan de (bouw)hoogte van het hoofdgebouw. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zijn voorzien van een plat dak of van een dak met een hellende kap (30° tot 60°).

Door burgemeester en wethouders kan ontheffing van de gebruiksregels worden verleend voor een bedrijf zoals genoemd in bijlage 1 van het bestemmingsplan onder categorie 1 of een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Binnen de bestemming "Wonen-1" wordt maximaal 70 m² oppervlakte aan verblijfsrecreatieve functies toegestaan in de woningen en de daarbij aanwezige aan- en uitbouwen, wanneer het bouwvlak is voorzien van de aanduiding "verblijfsrecreatie". Bijgebouwen mogen hier nadrukkelijk niet voor worden gebruikt. De aanduidingen leggen de huidige situatie vast (aanduiding "verblijfsrecreatie"). Met een wijzigingsbevoegdheid mag zo'n aanduiding ook op de kaart worden aangebracht om een nieuwe situatie mogelijk te maken. Hierbij moet wel worden voldaan aan diverse criteria. Voorwaarde hiervoor is bijvoorbeeld dat de vestiging van een appartement past binnen de nota "Toeristische capaciteit Friese Waddeneilanden" en de daaruit voortvloeiende beddenboekhouding voor Ameland. Tevens mag een bestaande aanduiding worden verwijderd wanneer de verblijfsrecreatieve functie is beëindigd.

Tuin

Vanwege het karakter van de kom van Hollum, dient zorgvuldig te worden omgegaan met het plaatsen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en de woningen zelf. Met name de gebieden die grenzen aan de openbare ruimte dienen vrij te blijven van bebouwing.

Om dit te waarborgen is de bestemming 'Tuin' opgenomen voor de voor en de zijtuinen tot 3,00 m achter de voorgevel van de woningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1,00 meter bedragen. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een meer specifieke regeling. Vóór de naar de weg gekeerde gevel mogen erf- en terreinafscheidingen maximaal 1,00 meter hoog zijn. De achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning gelegen erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2,00 m hoog zijn.

6. BESTEMMINGSPLANPROCEDURE EN UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid weergegeven van het plan voor een woningbouwlocatie aan de Molenweg 6 te Hollum. Het eventuele (voor- overleg) met betrokken (overheids-)diensten en het waterschap wordt geschetst.

6. 1. (Voor-)overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient de gemeente overleg te voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijk ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Betrokken gemeenten

Onderhavig project heeft geen betrokkenheid met omliggende en/of andere gemeenten. Om deze reden is afgezien van vooroverleg met de besturen ervan.

Wetterskip Fryslân

Artikel 3.1.6.1.b Bro bepaalt dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving is neergelegd van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied ligt niet binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Water wordt aangesloten op de bestaande vuilwater-rioolaansluiting. Hemelwater dient in principe op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Als lokale omstandigheden niet toelaten dat hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd kan het hemelwater alleen op de bestaande vuilwater-rioolaansluiting worden geloosd, maar wel via een gescheiden aan te leggen riool. Op deze manier kan de hemelwaterafvoer worden afgekoppeld van de vuilwater-rioolaansluiting als in de toekomst een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd. Op 4 november 2014 is een (digitale) watertoets uitgevoerd. Zie tevens paragraaf 4.1 en Bijlage 1. In het kader van vooroverleg is dit project op 18 februari 2015 aan Wetterskip Fryslân toegestuurd. Het Wetterskip Fryslân geeft op 27 februari 2015 via de mail aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, ervan uitgaande dat de adviezen in het wateradvies bij de uitvoering van het plan worden opgevolgd.

Provincie

In de brief van de provincie Fryslân van 30 juni 2008 'Inwerkingtreding nieuwe Wro' zijn de hoofdlijnen voor de provinciale werkwijze onder de nieuwe Wro uitgewerkt. In bijlage B onder A.2 'toezending ten behoeve van vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro van plannen en projecten in de bebouwde kom' is aangegeven dat het toezenden van plannen en projecten met ontwikkeling niet nodig is als deze vermeld zijn in de limitatieve lijst met aangewezen vrijstellingen in de bebouwde kom in het kader van artikel 19 lid 2 WRO (oud) (besluit GS van Fryslân d.d. 18 oktober 2005). Dit project valt niet binnen deze lijst en is daarom in het kader van vooroverleg op 18 februari 2015 bij de provincie ingediend (ex artikel 3.1.1.2 Bro). De op 13

april 2015 ontvangen reactie betreft de (algemene) constatering dat een aantal bij recht in de (bestemmings-)plannen opgenomen locaties nog niet zijn meegenomen in het geactualiseerde Woningbouwprogramma Ameland. Op 23 april 2015 is ambtelijk afgesproken dat het onderhavige ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden en dat gemeente Ameland een voorstel doet aan de Provincie op basis waarvan overeenstemming over de woningbouwprogrammering bereikt kan worden. De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zie tevens Bijlage 3 voor de reactie.

VROM-inspectie – per 1 januari 2012 Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)

In de brief (ontvangen op 23 december 2011) van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu betreffende 'Overleg over gemeentelijke plannen tussen gemeenten en het Rijk in het kader van de Wet ruimtelijke ordening) is aangegeven dat de VROM-Inspectie inhoudelijk niet meer zal reageren op plannen die conform artikel 3.1.1. Bro of artikel 5.11. Bro ter advisering worden aangeboden. Dit in verband met veranderingen op het terrein van rijksadviesing over ruimtelijke plannen van andere overheden. Per 1 januari 2012 is de VROM-inspectie samengevoegd met de Inspectie V&W tot de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Zij valt onder het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

6. 2. Maatschappelijke betrokkenheid

Conform artikel 1.3.1. Bro is de kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan gedaan op 22 oktober 2014 op de Info van de gemeente Ameland en (elektronisch) gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Betreffende de maatschappelijke betrokkenheid (ex artikel 3.1.6.1.e. Bro) bij voorliggende aanvraag wordt aangegeven dat er wel schriftelijke reacties zijn ontvangen van de overlegpartners betreffende de provinciale en nationale belangen. De reacties leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Zie tevens paragraaf 6.1 en Bijlage 3.

Het bestemmingsplan heeft van 14 mei tot en met 24 juni 2015 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in een reactienota, die bij het vaststellingsbesluit is opgenomen. De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het aanpassen van de verbeelding van het bestemmingsplan, in die zin dat het bouwvlak van de (senioren-)woning zover naar achter wordt geplaatst ten opzichte van de Molenweg dat de voorgevel van de (senioren-)woning gelijk komt te liggen met de voorgevel van de woning aan de Molenweg 4.

Het bestemmingsplan is op 31 augustus 2015 gewijzigd vastgesteld. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hieruit volgt de maatschappelijke uitvoerbaarheid en hiermee is mede voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6.1.e. Bro.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid (ex artikel 3.1.6.1.f. Bro) voor wat betreft een planschadevergoedingsovereenkomst en het eventueel vaststellen van een exploitatieovereenkomst komt in de volgende subparagrafen aan bod.

Planschadevergoedingsovereenkomst

Het onderhavige project betreft een particulier initiatief dat uitgevoerd zal worden binnen de planologische randvoorwaarden zoals die door de gemeente zijn gesteld. Om eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente te laten komen, is op 4 februari 2014 een privaatrechtelijke overeenkomst (planschadevergoedingsovereenkomst) gesloten met de aanvrager (ex artikel 6.4a Wro). De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis. Een verder onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid overeenkomstig artikel 3.1.6.f. Bro kan daarom achterwege blijven.

Exploitatieovereenkomst

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels zoals bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d van de Wro niet noodzakelijk is.

7. CONCLUSIE

Het plan op de locatie op de Molenweg 6 te Hollum op Ameland wordt ingepast c.q. afgestemd op het bestemmingsplan 'Hollum 2009'. De hierin opgenomen stedenbouwkundige uitgangspunten en voorwaarden dienen als basis voor het project op deze locatie. Het project kan op basis van een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro worden gerealiseerd.

